

به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق

با عرض سلام

احتراما بر اساس وظایف مندرج در ماده ۴۶ اساسنامه صندوق، گزارش عملکرد مدیر بهره برداری (شرکت مدیریت سرمایه دایموند) برای دوره ۷ مهر ۱۴۰۳ تا ۳۰ دی ۱۴۰۳ به شرح زیر تقدیم می گردد.

تیم مدیریت بهره برداری از ابتدای تیرماه ۱۴۰۳ فعالیت مربوط به بررسی بازار مسکن جهت انتخاب املاک را آغاز کرده بود لیکن با توجه به جابجایی چند باره زمان پذیره نویسی صندوق که به دلایلی خارج از اراده مدیرصندوق رخ می داد، تیم کارشناسان این شرکت به طور متمرکز پس از آغاز زمان پذیره نویسی صندوق در بازار بورس و اوراق بهادار، پایش بازار و انجام بازدیدهای میدانی جهت انتخاب املاک مناسب برای صندوق را آغاز نمودند.

فرآیند جستجو و انتخاب املاک توسط مدیر بهره بردار شامل مراحل زیر بوده است:

- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- تدوین پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر نوع کاربری، محدوده جغرافیایی و سایر مشخصات املاک با هماهنگی مدیر صندوق
- بررسی اولیه مشخصات املاک جستجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیمی
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر بهره بردار صندوق
- بررسی وضعیت قیمتی املاک در محدوده ملک بازدید شده
- انتخاب املاک مناسب از بین املاک بازدید شده در جلسات داخلی جهت بررسی بیشتر
- انجام بازدید مجدد املاک انتخاب شده و معرفی موارد مناسب به مدیر صندوق
- انجام بازدید با همراهی مدیر صندوق

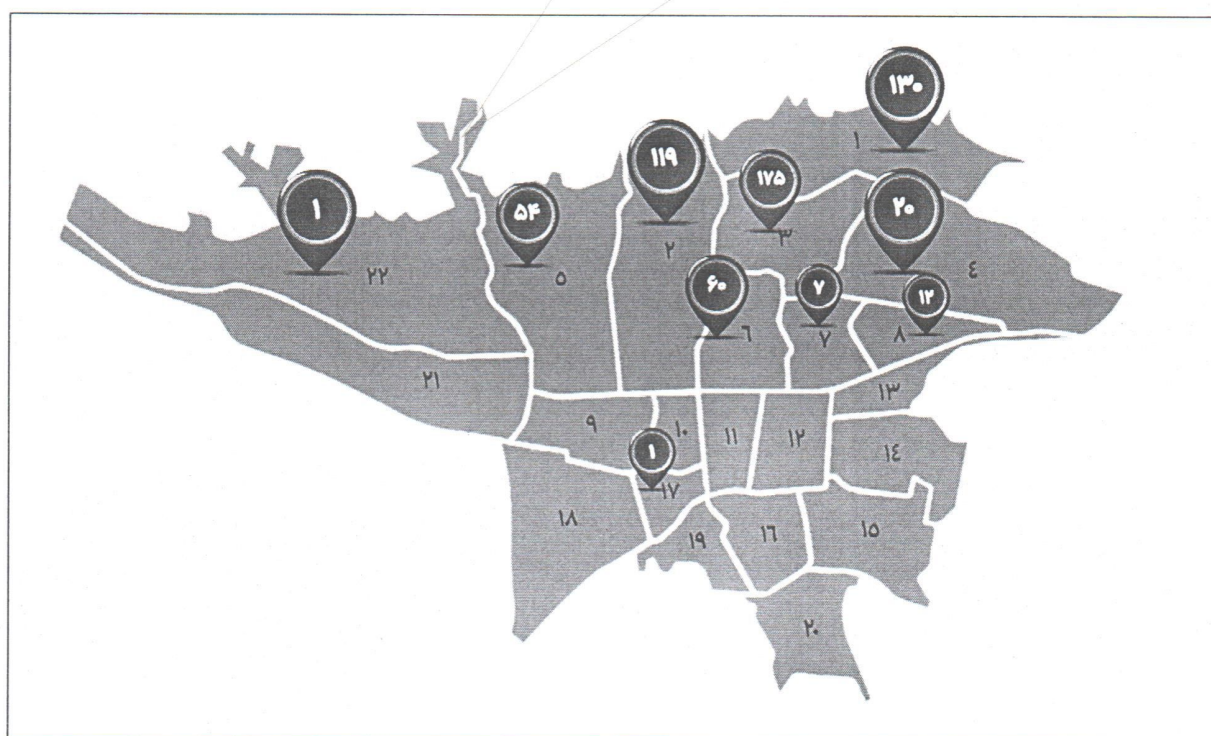




آینده مطمئن سرمایه شما

در فرآیند اشاره شده جهت انتخاب املاک، تیم اجرایی شرکت مدیریت سرمایه دایموند تا پایان دی ماه ۱۴۰۳ تعداد ۵۷۹ مورد ملک، را در ۱۱ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱ تا ۸، منطقه ۱۰، ۱۷ و ۲۲ تهران) با کاربری های آپارتمان مسکونی، آپارتمان اداری و ساختمان اداری یکجا را به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۴۸ مورد مورد بازدید مجدد قرار گرفته و برای ۱۱ مورد جلسه مذاکره برگزار شده است.

در شکل زیر پراکندگی تعداد بازدید انجام شده املاک توسط تیم کارشناسان مدیر بهره بردار به تفکیک مناطق شهرداری تهران ارائه شده است:



در مورد نوع ملک بازدید شده، حدود ۴۰۰ مورد آپارتمان مسکونی، ۱۱۵ مورد ملک اداری یکجا (مستقل) و ۶۵ مورد آپارتمان اداری بوده است که بازدیدهای موارد اداری عمدتاً در مناطق ۲، ۳، ۶ و ۷ شهرداری تهران انجام شده است.

نوع ملک	ساختمان اداری یکجا	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری
تعداد بازدید	۱۱۵	۳۹۹	۶۵



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۰۳

شماره: M-۰۵۵۵

پیوست: ندارد



املاک خریداری شده:

از میان بازدیدهای انجام شده تا تاریخ گزارش حاضر فرآیند خرید چهار واحد آپارتمان در منطقه مرزداران با مشخصات زیر در یک ساختمان چهارواحدی، تکمیل شده و مراحل تحویل و انتقال سند آن انجام شده است:

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (مترمربع)	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی	نوساز	اول	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	دوم	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	سوم	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	چهارم	۹۷	مرزداران

تصاویر آپارتمان خریداری شده:



اقدامات انجام شده جهت خرید ملک مرزداران:

- چندین بازدید از محل ساختمان و موارد مشابه در محدوده خیابان ناهید مرزداران
- بررسی قیمتی و مذاکره با چند مورد مشابه در محدوده مد نظر
- برگزاری چند جلسه با فروشنده توسط مدیر بهره بردار که جلسات نهایی در دفتر صندوق و با حضور مدیر صندوق انجام شده است.
- پیگیری امور مربوط به کارشناسی ملک توسط کارشناسان رسمی دادگستری



تاریخ: ۱۴۰۳/۱۱/۰۳

شماره: M-۰۵۵۵

پیوست: ندارد

دایموند
مدیریت سرمایه
DIAMOND
Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما

- کنترل تیم فنی و تاسیسات مدیر بهره بردار جهت تحویل ساختمان مرزداران
- پیگیری امور مربوط به تحویل ساختمان و انتقال سند قطعی

برنامه بهمن و اسفند ۱۴۰۳:

در دو ماه پایانی سال ۱۴۰۳ با تعامل مستمر با مدیریت صندوق اقدامات زیر انجام خواهد شد:

- تکمیل مذاکره جهت خرید پنج مورد از املاک بررسی شده که مذاکرات آن در حال انجام است.
- جستجو و بررسی املاک در مناطق جدید و انتخاب موارد مناسب جهت مذاکره و خرید
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره ای
- انعقاد قرارداد بیمه حوادث و آتش سوزی املاک خریداری شده
- بررسی وضعیت بازار املاک و مستغلات و اقدام به فروش یا تهاتر املاک خریداری شده در صورت وجود شریط مناسب

با احترام

مدیریت سرمایه دایموند

مدیر بهره برداری



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

